



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αριθμός Απόφασης
18/2015

Αρ. Φακ. 8.13.10.26.1.39

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΤΩΝ ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΩΝ ΡΗΤΡΩΝ ΣΕ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΟΙ
ΤΟΥ 1996 ΕΩΣ 2014 (Ν.93(Ι)/96, Ν. 69(Ι)/1999, Ν.95(Ι)/2007, Ν.136(Ι)/2014)**

Έρευνα του Διευθυντή της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού αναφορικά με την ύπαρξη καταχρηστικών συμβατικών ρητρών στα συμβόλαια (αγοραπωλητήρια έγγραφα για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ της εταιρείας CHR. CHRISTOPHOROU ESTATES LTD και των

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών (εφεξής «Διευθυντής ΥΑΠΚ») βάσει των προνοιών των περί των Καταχρηστικών Ρητρών σε Καταναλωτικές Συμβάσεις Νόμων του 1996 έως 2014 (εφεξής «Νόμος»), έχει καθήκον να εξετάζει κατόπιν υποβολής παραπόνου ή και αυτεπάγγελτα κατά πόσο οποιαδήποτε συμβατική ρήτρα που προορίζεται για γενική χρήση είναι καταχρηστική.

Τα καθήκοντα, αρμοδιότητες και εξουσίες του Διευθυντή ΥΑΠΚ καθορίζονται στο άρθρο 9 του Νόμου.

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η διεξαγωγή έρευνας από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ αναφορικά με καταχρηστικές ρήτρες στα συμβόλαια (αγοραπωλητήρια έγγραφα για ακίνητη ιδιοκτησία) μεταξύ των καταναλωτών με τον πωλητή.

Η αξιολόγηση των γεγονότων που συνθέτουν την παρούσα υπόθεση αποτελεί το ουσιαστικό υπόβαθρο της εξέτασης. Ως εκ τούτου, η παράθεση των σχετικών με την υπόθεση γεγονότων και δεδομένων καθίσταται αναγκαία και επιτακτική και προς τούτο παρατίθενται συνοπτικά τα ουσιαστά γεγονότα που αφορούν το υπό εξέταση παράπονο.

1. Εισαγωγή - Γεγονότα

Με δυο συμβάσεις που υπογράφηκαν στις 5 Απριλίου 2007, η εταιρεία ανάπτυξης γης και οικοδομών CHR.CHRISTOPHOROU ESTATES LTD (εφεξής «πωλητής»), πώλησε στο πλαίσιο της εμπορικής της δραστηριότητας στους, (εφεξής «καταναλωτές»), ακίνητη περιουσία – σπίτι για ιδιωτική χρήση.

Οι καταναλωτές, σε επιστολή τους με ημερομηνία 11 Μαΐου 2011 υπέβαλαν παράπονο εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- παραπλανήθηκαν από τον πωλητή γιατί δεν ενημερώθηκαν για την ύπαρξη προϋπάρχουσων υποθηκών εκ μέρους του πωλητή επί του ακινήτου και πως εάν είχαν ενημερωθεί δεν θα προχωρούσαν με την αγορά του,
- ακόμη δεν έχουν τίτλο ιδιοκτησίας παρόλο που πλήρωσαν όλες τις υποχρεώσεις τους βάσει συμβολαίων και ζητούσαν όπως αυτό εξεταστεί με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007,

Επιπρόσθετα ζητούσαν από τον Διευθυντή ΥΑΠΚ να εξασφαλίσει για αυτούς τους τίτλους ιδιοκτησίας και ότι θα τους επιστραφούν τα χρήματα που έδωσαν στον πωλητή.

Στις 19 Μαΐου 2011, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- με βάση τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007, το παράπονο τους δεν μπορεί να εξεταστεί, καθώς η συγκεκριμένη νομοθεσία δεν έχει αναδρομική ισχύ και η ημερομηνία αγοράς του ακινήτου τους 05/04/2007 είναι προγενέστερη της ημερομηνίας εφαρμογής της 12/12/2007.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2014, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ απέστειλε επιστολή στους καταναλωτές αναφέροντας, μεταξύ άλλων, την προθυμία του να επανεξετάσει το παράπονο τους διευκρινίζοντας ότι:

- η ημερομηνία εφαρμογής του περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμος του 2007 είναι η 12/12/2007, ενώ η ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου είναι η 01/07/1997, και δεν παρέχεται η δυνατότητα αναδρομικής ισχύος αμφότερων των Νόμων.
- εάν επιθυμούν, να επανυποβάλουν το παράπονο τους αποστέλλοντας συμπληρωμένο το επισυναπτόμενο «έντυπο υποβολής παραπόνου», κατά προτίμηση, εντός 30 ημερών.

Στις 8 Ιανουαρίου 2015, οι καταναλωτές απέστειλαν στον Διευθυντή ΥΑΠΚ συμπληρωμένο το έντυπο υποβολής παραπόνου εναντίον του πωλητή αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι:

- Ο πωλητής παραβιάζει τον περί των Αθέμιτων Εμπορικών Πρακτικών των Επιχειρήσεων προς τους Καταναλωτές Νόμο του 2007 καθώς δεν τους έχει μεταβιβάσει τους τίτλους ιδιοκτησίας παρόλο που έχουν ξοφλήσει,
- ο πωλητής τους ξεγέλασε αναγράφοντας στο συμβόλαιο λανθασμένα στοιχεία καταχώρησης γης στο Κτηματολόγιο γιατί μετά από έλεγχο που έκαναν, ο αριθμός εγγραφής της γης δεν υπήρχε,
- τον Ιανουάριο του 2008 ξεκίνησαν δικαστικές διαδικασίες εναντίον της εταιρείας,
- ενημερώθηκαν από τον δικηγόρο του πωλητή ότι η εταιρεία κήρυξε πτώχευση και έκαναν συμφωνία μαζί του πως εάν καταθέσουν επιταγή με το υπολειπόμενο οφειλόμενο χρηματικό ποσό τότε θα μεταβιβάζονταν οι τίτλοι ιδιοκτησίας στο όνομα τους,
- έκδωσαν την επιταγή η οποία καταχωρήθηκε και στο Δικαστήριο όμως τα χρήματα ποτέ δεν ζητήθηκαν,
- από τον Δεκέμβριο του 2009 το Δικαστήριο έκδωσε απόφαση με την οποία διέτασσε την άμεση έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας στα ονόματα των αγοραστών. Το διάταγμα αυτό έληξε και η μεταβίβαση ποτέ δεν έγινε,
- δεν μπορούν να επικοινωνήσουν με τον πωλητή μιας και κήρυξε πτώχευση.

Σημειώνεται ότι κατά την επανυποβολή του παραπόνου τους οι καταναλωτές δεν επισύναψαν οποιοδήποτε διαφημιστικό ή άλλο υλικό που χρησιμοποιήθηκε από τον πωλητή.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, έχει πληροφορηθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία του Εφόρου Εταιρειών και Επίσημου Παραλήπτη ο πωλητής είναι υπό εκκαθάριση, ενώ σύμφωνα με στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ο πωλητής είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ με επιστολή του, με ημερομηνία 25 Μαΐου 2015 προς τον εκκαθαριστή του πωλητή, ζητούσε να ενημερωθεί:

- αν έχει εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας για το πιο πάνω ακίνητο και αν όχι, το λόγο που δεν έχει ακόμα εκδοθεί ο τίτλος ιδιοκτησίας,
- για τις περιστάσεις κατά τις οποίες υπογράφηκαν οι συμβάσεις με τον πωλητή,
- για τυχόν διαφημιστικά έντυπα ή οποιοδήποτε διαφημιστικό υλικό είχε ετοιμάσει ο πωλητής για την προώθηση του συγκεκριμένου ακινήτου,
- κατά πόσο υπήρχε υποθήκη στο ακίνητο, το οποίο αγόρασαν οι καταναλωτές, κατά την ημερομηνία αγοράς του από τον πωλητή και σε περίπτωση που υπήρχε υποθήκη στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την ημερομηνία αγοράς του ακινήτου, να τον προμηθεύσουν με στοιχεία που να δεικνύουν ότι οι παραπονούμενοι είχαν ενημερωθεί για την προϋπάρχουσα υποθήκη, καθώς επίσης και για τις συνέπειες της, ιδιαίτερα σε σχέση με την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- σε περίπτωση εμπράγματων βαρών/ υποθήκης από τον πωλητή στο ακίνητο, να ενημερωθεί κατά πόσο έχουν γίνει οποιοσδήποτε προσπάθειες/ενέργειες για αποδέσμευση των εμπράγματων βαρών για το μερίδιο των συγκεκριμένων αγοραστών.

Επίσης ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, στην επιστολή ζητούσε δείγματα συμβολαίων για το έτος 2007, τα οποία χρησιμοποιούνταν ως συμβόλαια σύμβασης μεταξύ του πωλητή και των καταναλωτών κατά την πώληση του ακινήτου.

Επιπλέον, ο Διευθυντής ΥΑΠΚ παρέθετε συγκεκριμένους όρους των συμβολαίων που εκ πρώτης όψεως θεώρησε καταχρηστικούς και ζητούσε να πληροφορηθεί σχετικά με:

1. τυχόν ενέργειες που προτίθεται να προβεί αναφορικά με συγκεκριμένους όρους των συμβολαίων, που εκ πρώτης όψεως θεωρούνταν ως καταχρηστικοί, και
2. ενέργειες για αποφυγή τέτοιων ρητρών σε μελλοντικά συμβόλαια.

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ ζήτησε από τον εκκαθαριστή του πωλητή, όπως έχει απάντηση για τα πιο πάνω, εντός επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής.

Έχοντας υπόψη ότι η περίοδος των επτά εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της επιστολής έχει παρέλθει στις 11 Ιουνίου 2015, ο Διευθυντής έχει προχωρήσει στην έκδοση της παρούσας Απόφασης, όσον αφορά τα συμβόλαια (αγοραπωλητήρια έγγραφα για ακίνητη ιδιοκτησία) των καταναλωτών με τον εν λόγω πωλητή.

2. Νομικό Πλαίσιο

2.1 Κατά την εξέταση του παραπόνου του καταναλωτή, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- ο Νόμος και η αντίστοιχη οδηγία 93/13/ΕΟΚ όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και
- τα συμβόλαια των καταναλωτών με τον πωλητή

2.2 Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ έχει καθήκον να εξετάσει το παράπονο του καταναλωτή έναντι του πωλητή με βάση τις πρόνοιες του Νόμου για τυχόν καταχρηστικούς όρους στη σύμβαση τους (Βλ. Άρθρο 2 (ορισμός Διευθυντή) και Άρθρο 9).

2.3 Ειδικότερα, η εξέταση και η ανάλυση της καταχρηστικότητας των όρων των συμβολαίων βασίστηκε στις εξής διατάξεις του Νόμου:

i. το άρθρο 3:

«(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4, ο παρών Νόμος τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε ρήτρα σύμβασης που συνάπτεται μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή και η οποία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

(2) Όταν ρήτρα σύμβασης είναι διατυπωμένη κατά τρόπο σαφή και κατανοητό, καμιά αμφισβήτηση του θεμιτού χαρακτήρα της δεν επιτρέπεται, εφόσον αυτή αφορά-

(α) Τον καθορισμό του κύριου αντικειμένου της σύμβασης ή

(β) την αντιπροσωπευτικότητα της τιμής ή του ανταλλάγματος για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πωλήθηκαν ή παρασχέθηκαν.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ρήτρα θεωρείται ότι δεν αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, όταν έχει συνταχθεί εκ των προτέρων και ο καταναλωτής εκ των πραγμάτων δεν ήταν δυνατό να επηρεάσει το περιεχόμενο της, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε προσπάθεια του για το σκοπό αυτό.

(4) Το γεγονός ότι για ορισμένα στοιχεία κάποιας ρήτρας ή για μια μεμονωμένη ρήτρα υπήρξε ατομική διαπραγμάτευση, δεν αποκλείει την εφαρμογή του παρόντος Νόμου στο υπόλοιπο μέρος μιας σύμβασης, εφόσον η συνολική αξιολόγηση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι, παρ' όλα αυτά, πρόκειται για συνήθη προκαθορισμένη σύμβαση.

(5) Εναπόκειται στον πωλητή ή στον προμηθευτή που ισχυρίζεται ότι μια ρήτρα υπήρξε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης να το αποδείξει.

(6) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται με τις ανάλογες φραστικές αναπροσαρμογές και στις ρήτρες συμβάσεων για πώληση, μίσθωση ή οποιαδήποτε άλλη διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας.»

ii. το εδάφιο (1) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «“καταχρηστική ρήτρα” θεωρείται κάθε ρήτρα η οποία, παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί σε βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν από τη σύμβαση.»

iii. το εδάφιο (2) του άρθρου 5 σύμφωνα με το οποίο «Η εκτίμηση του καταχρηστικού χαρακτήρα μιας ρήτρας γίνεται, αφού ληφθούν υπόψη η φύση των αγαθών ή των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης, όλες οι κατά το χρόνο της σύναψης της σύμβασης περιστάσεις που περιβάλλουν την εν λόγω σύμβαση, καθώς και όλες οι υπόλοιπες ρήτρες της σύμβασης ή άλλης σύμβασης από την οποία αυτή εξαρτάται.»

iv. το εδάφιο (1) του άρθρου 6 σύμφωνα με το οποίο «Παρά τις διατάξεις του περί Συμβάσεων Νόμου, καταχρηστική ρήτρα σε σύμβαση μεταξύ πωλητή ή προμηθευτή και καταναλωτή δε δεσμεύει τον καταναλωτή.»

v. τις ακόλουθες υποπαραγράφους της παραγράφου (1) του Παραρτήματος, το οποίο περιέχει ενδεικτικό και μη εξαντλητικό κατάλογο ρητρών που μπορεί να θεωρηθούν καταχρηστικές:

«(ε) να επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση,

(ιε) να υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.»

3. Ανάλυση

3.1 Όροι Συμβολαίου

Βαρύνουσας και ουσιώδους σημασίας για τη διερεύνηση του εν λόγω παραπόνου, χρήζουν οι όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS”, “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “SPECIAL TERMS” της Σύμβασης Πώλησης (CONTRACT OF SALE) και οι όροι “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “DELIVERY OF POSSESSION” της Σύμβασης Κατασκευής (CONTRACT OF CONSTRUCTION) που υπογράφηκαν μεταξύ των καταναλωτών και του πωλητή.

« CONTRACT OF SALE

PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS:

The price has been agreed for the sum of CYP 80.000, (eighty thousand) payable as follows:

1. CYP 2500 on signing of this agreement,

2. To cover the 30% of the total price – CYP.21.500 within 45 days,
 3. The balance of 56.000, on or before the 30/09/2007, with the delivery and the transfer of the deeds,
- Any outstanding amount after its due date with 10 days grace, will bear interest 5%.

DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER:

Delivery will take place on full payment of the purchase price on the 30/9/2007. The transfer will be effected when the purchasers obtain the permits from the Cypriot authorities.

SPECIAL TERMS:

The Property is mortgaged for the sum of CYP.120.000 and the vendors undertake to remove it before the transfer of the deeds.

.....»

« CONTRACT OF CONSTRUCTION

CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS:

The price has been agreed for the sum of CYP. 160.000, (one hundred and sixty thousand) payable as follows:

1. CYP2500 on signing of this agreement,
 2. To cover the 30% of the total price – CYP.45500 within 45 days,
 3. The balance CYP.112.000, on or before the 30/9/2007, with the delivery of possession.
- Any outstanding amount after its due date with 10 days grace, will bear interest 5%.

DELIVERY OF POSSESSION

Delivery will take place on full payment of the purchase price on the 30/9/2007.»

3.2 Ανάλυση όρων

3.2.1 Όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS”.

Οι όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS” της Σύμβασης Πώλησης και Σύμβασης Κατασκευής αντίστοιχα, αναφέρονται, μεταξύ άλλων, σε πρόγραμμα αποπληρωμής βάσει της εκτέλεσης των εργασιών για το κτίσιμο του ακινήτου και μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών της οικοδομής και την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας, από τον πωλητή στους καταναλωτές. Επιπλέον αναφέρουν ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές καθυστερήσουν να πληρώσουν οποιοσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, έχουν χρονικό περιθώριο 10 ημέρες να τις τακτοποιήσουν διαφορετικά οφείλουν να πληρώσουν τόκο 5% χωρίς να προσδιορίζεται εάν αυτό είναι ετησίως και αν θα υπολογίζεται στο αρχικό ή στο εκάστοτε οφειλόμενο χρηματικό υπόλοιπο.

3.2.2 Όροι “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “DELIVERY OF POSSESSION”.

Οι όροι “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “DELIVERY OF POSSESSION” της Σύμβασης Πώλησης και Σύμβασης Κατασκευής αντίστοιχα, αναφέρουν ότι η παράδοση κατοχής του ακινήτου από τον πωλητή στους καταναλωτές θα γίνει στις 30/09/2007 ημερομηνία κατά την οποία θα αποπληρωθεί ολόκληρο το συμφωνηθέν χρηματικό ποσό. Επιπλέον στον όρο “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” της Σύμβασης Πώλησης γίνεται αναφορά ότι η μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου στους αγοραστές θα γίνει όταν οι ίδιοι εξασφαλίσουν τις σχετικές άδειες από τις Κυπριακές Αρχές. Εάν οι καταναλωτές καθυστερήσουν οποιαδήποτε πληρωμή τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την παράδοση κατοχής του ακινήτου έως ότου οι καταναλωτές ξοφλήσουν όλες τις χρηματικές τους οφειλές.

Ο όρος “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS” έρχεται σε αντίθεση με τον όρο “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” της Σύμβασης Πώλησης, γιατί ενώ στον πρώτο γίνεται αναφορά για έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας κατά την εξόφληση του συμφωνηθέντος χρηματικού ποσού, στον δεύτερο όρο αναφέρεται ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας θα εκδοθούν όταν οι ίδιοι οι καταναλωτές εξασφαλίσουν τις σχετικές άδειες από τις Κυπριακές Αρχές.

3.2.3 Όρος “SPECIAL TERMS”

Ο όρος “SPECIAL TERMS” της Σύμβασης Πώλησης αναφέρει πως το ακίνητο είναι υποθηκευμένο για CYP 120.000 και πως ο πωλητής δεσμεύεται να αποπληρώσει το χρηματικό ποσό της υποθήκης και να παραδώσει το ακίνητο χωρίς προϋπάρχουσες υποθήκες ή ενυπόθηκα βάρη πριν την μεταβίβαση των τίτλων ιδιοκτησίας.

Σε κανένα από τους όρους του συμβολαίου δεν γίνεται αναφορά στις υποχρεώσεις του πωλητή έναντι των καταναλωτών σε περίπτωση που ο πωλητής δεν εκπληρώσει τις δικές του υποχρεώσεις. Σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη μεταβίβασης της κυριότητας - μεταβίβαση τίτλου ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές, οι τελευταίοι δεν έχουν καμία εγγύηση μα ούτε και την δυνατότητα να ακυρώσουν τη σύμβαση, να υπαναχωρήσουν ή/και να ζητήσουν αποζημιώσεις.

Επομένως, οι όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS”, “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “SPECIAL TERMS” της Σύμβασης Πώλησης και οι όροι “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “DELIVERY OF POSSESSION” της Σύμβασης Κατασκευής φαίνεται ότι ήταν προδιατυπωμένοι και δεν υπήρξαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, με βάση τις παραγράφους (1) και (3) του άρθρου 3 του Νόμου, καθώς έρχονται σε αντίφαση ως προς το πότε θα εκδοθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου στους καταναλωτές. Και εν πάση περιπτώσει το βάρος της απόδειξης ότι η ρήτρα αποτέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης φέρει ο πωλητής βάσει της παραγράφου (5) του άρθρου 3 του Νόμου.

Ενόψει των πιο πάνω, οι όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS”, “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “SPECIAL TERMS” της Σύμβασης Πώλησης και οι όροι “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “DELIVERY OF POSSESSION” της Σύμβασης Κατασκευής θεωρούνται καταχρηστικές ρήτρες με βάση με τις πρόνοιες του άρθρου 5, παράγραφος (1) του Νόμου, λόγω του ότι δημιουργούν σε βάρος των καταναλωτών σημαντική ανισότητα ανάμεσα στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις των δύο μερών της σύμβασης.

Ο πωλητής υποχρεώνει τους καταναλωτές να αποπληρώσουν το συνολικό ποσό οφειλής των CYP 240.000 (CYP 80.000 + CYP 160.000) χωρίς να δίνει στους καταναλωτές οποιαδήποτε εγγύηση υπαναχώρησης ή και αποζημίωσης σε περίπτωση που δεν αποδεσμεύσει το ακίνητο από την υποθήκη των CYP 120.000. Αντιθέτως, οι καταναλωτές δεν έχουν την πραγματική δυνατότητα να τερματίσουν την σύμβαση και εγκλωβίζονται σε αυτή.

Οι όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS”, “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “SPECIAL TERMS” της Σύμβασης Πώλησης και οι όροι “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “DELIVERY OF POSSESSION” της Σύμβασης Κατασκευής αναφέρουν, μεταξύ άλλων, ότι σε περίπτωση που οι καταναλωτές παραλείψουν να εκπληρώσουν οποιεσδήποτε από τις υποχρεώσεις τους, τότε ο πωλητής έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την παράδοση κατοχής του ακινήτου έως ότου προχωρήσουν με την εξόφληση οποιωνδήποτε οφειλόμενων χρηματικών ποσών και επιπλέον να τοκίζει με 5% τα ποσά αυτά. Στην περίπτωση που ο πωλητής καθυστερήσει να παραδώσει την κατοχή του ακινήτου πέραν από την ορισθείσα ημερομηνία 30/09/2007 δεν γίνεται καμία αναφορά για αποζημίωση των καταναλωτών.

Δηλαδή οι καταναλωτές είναι υποχρεωμένοι βάσει και των δυο συμβολαίων να πληρώσουν CYP 240.000 χωρίς να έχουν οποιαδήποτε εγγύηση ότι θα τους παραδοθεί το ακίνητο και οι τίτλοι ιδιοκτησίας στον συμφωνηθέντα χρόνο και ότι θα αποπληρωθεί η υποθήκη των CYP 120.000 του ακινήτου. Ο πωλητής επιβάλλει στους καταναλωτές δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση ενώ ο ίδιος έχει το δικαίωμα να μην προχωρήσει με την ολοκλήρωση του έργου και να λαμβάνει και επιπλέον τόκους 5% έως ότου λάβει όλα τα χρήματα.

Επομένως, οι όροι “PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS”, “DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER” και “SPECIAL TERMS” της Σύμβασης Πώλησης και οι όροι “CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS” και “DELIVERY OF POSSESSION” της Σύμβασης Κατασκευής θεωρούνται καταχρηστικοί με βάση:

- την υποπαράγραφο (ε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν εκτελεί τις υποχρεώσεις του δυσανάλογα ψηλή αποζημίωση
- την υποπαράγραφο (ιε) της παραγράφου (1) του Παραρτήματος του Νόμου καθώς υποχρεώνουν τον καταναλωτή να εκπληρώνει όλες τις υποχρεώσεις του, ενώ ο πωλητής ή ο προμηθευτής δεν εκπληρώνει τις δικές του.

4. Απόφαση Διευθυντή

Ο Διευθυντής ΥΑΠΚ, βάσει των εξουσιών που παρέχονται σε αυτόν από τον Νόμο και μετά από την εξέταση που διενήργησε κατόπιν υποβολής παραπόνου από τους καταναλωτές για την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση που έχουν συνάψει με τον πωλητή, θεωρεί ότι οι όροι **“PURCHASE PRICE & TERMS OF PAYMENTS”**, **“DELIVERY OF POSSESSION & TRANSFER”** και **“SPECIAL TERMS”** της Σύμβασης Πώλησης (CONTRACT OF SALE) και οι όροι **“CONSTRUCTION PRICE & TERMS OF PAYMENTS”** και **“DELIVERY OF POSSESSION”** της Σύμβασης Κατασκευής (CONTRACT OF CONSTRUCTION) είναι καταχρηστικοί.

Ημερομηνία της Απόφασης 19 Ιουνίου 2015.

Χαράλαμπος Ρούσος
Αν. Διευθυντής Υπηρεσίας
Ανταγωνισμού και Προστασίας Καταναλωτών